PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT

Société Canadienne d'hypothèques et de Logement

MARCHÉ DU NEUF

Le nombre de mises en chantier dépassera la barre des 12 000 en 2003

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary, le nombre de mises en chantier est en voie d'atteindre son niveau le plus élevé depuis 1981. Grâce à divers facteurs qui stimulent la demande d'habitations neuves, le volume des mises en chantier cette année dépassera le niveau observé en 2001, tant sur marché des logements individuels que sur celui des collectifs. À cause de l'effet décalé de la croissance de l'emploi sur la construction résidentielle, la forte hausse du nombre de postes enregistrée au deuxième semestre de 2001 s'est traduite par une augmentation des mises en chantier en 2002. Autre facteur qui a soutenu la demande : le brusque gonflement de la migration nette, laquelle a atteint son niveau le plus élevé depuis 1982. Côté offre, la pénurie d'inscriptions courantes sur le marché de l'existant a incité beaucoup d'acheteurs à envisager l'acquisition d'un logement neuf. Dans le but d'éviter les guerres d'enchères sur le marché de la revente, nombre d'acheteurs se tournent de plus en plus vers le secteur du neuf.

Il faut en outre reconnaître le rôle joué par les taux hypothécaires qui se sont classés parmi les plus bas depuis près de 40 ans. Pendant les huit premiers mois de 2002, le taux de un an s'est situé en moyenne à 5,2 % : un niveau de 157 points de base inférieur à celui de 2001. Cela, conjugué à la concurrence sur les marchés hypothécaires, où l'on offrait jusqu'à 125 points de base de rabais sur le niveau affiché, a permis aux acheteurs de bénéficier des meilleurs taux d'emprunt depuis 1965. Les acheteurs de logements neufs, toujours aux prises avec une hausse des prix, en raison des pressions exercées sur les coûts par le prix des matériaux, des terrains et de la main-d'oeuvre, ont ainsi obtenu un peu de répit. Fait intéressant, ces hausses ont également stimulé le marché du neuf, car les acheteurs s'empressent de tirer avantage des bas taux d'emprunt avant que ces derniers et les prix ne progressent davantage. Bien que ces facteurs aient favorisé le marché de l'habitation en 2002, ils contribueront au ralentissement de l'activité en 2003. En plus d'être caractérisée par des résultats exceptionnels dans le secteur de la construction résidentielle, l'année 2002 restera marquée dans l'histoire comme étant celle qui a pour ainsi dire profité de l'activité prévue en 2003.

L'an prochain, les taux hypothécaires historiquement bas, le choix restreint sur le marché de l'existant et l'économie florissante soutiendront la vive demande de maisons individuelles, mais le nombre de mises en chantier ne dépassera pas la barre des 9 200 prévue par la SCHL en 2002. En raison de l'effet décalé, le ralentissement de la création d'emploi cette année contribuera à l'affaiblissement de la construction résidentielle en 2003, tout comme la diminution de la migration nette, même si cette dernière demeurera forte. D'autres facteurs ralentiront la production de maisons individuelles, notamment, la majoration des taux hypothécaires et la hausse du prix des logements, qui pèseront sur l'abordabilité et affaibliront la demande provenant des accédants pendant la période visée par les prévisions. En contrepartie, le nombre accru d'inscriptions sur le marché de l'existant améliorera le choix des acheteurs éventuels. Les mises en chantier de maisons individuelles devraient ainsi se chiffrer à 8 250 en 2003, ce qui constituera le quatrième niveau en importance enregistré jusqu'à présent.

À cause de la pénurie de terrains viabilisés, du manque d'ouvriers qualifiés, du niveau historiquement bas des stocks et de l'allongement des délais de prise de possession, le marché sera robuste et régulier plutôt que d'évoluer à surcapacité. Cela apportera un soulagement opportun aux constructeurs de maisons individuelles et aux acheteurs en 2003. À l'heure actuelle, les dates de prise de possession dépassent six mois, les constructeurs reportant prudemment les délais afin de maintenir la qualité. Par ailleurs, le ralentissement prévu en 2003 permettra aux constructeurs de regarnir leur stock de maisons bâties sans carnet de commande pour occupation immédiate.

Dans le secteur des collectifs, qui englobe les maisons jumelées et en rangée, ainsi que les appartements, le nombre de mises en chantier devrait atteindre 4 400 en 2002, soit 16 % de plus que le total de 3 790 observé en 2001. Favorisée par la hausse des stocks, les bas taux hypothécaires et le choix limité sur le marché de l'existant, la demande de logements en copropriété dans les fourchettes inférieures et moyennes des prix a été robuste. En outre, les facteurs liés au mode de vie et l'instabilité du marché des actions stimulent de plus en plus la demande de logements collectifs. Les piètres rendements et la faiblesse persistante des marchés boursiers ont incité les consommateurs à considérer le marché des logements en copropriété en tant qu'investissement.

En 2003, on prévoit que la construction de logements collectifs atteindra le même niveau qu'en 2001, car la majeure partie de la demande attribuable aux bas taux hypothécaires sera

CALGARY
AUTOMNE 2002

SOMMAIRE

1 **Marché du Neuf**
Après avoir évolué à un rythme presque record en 2002, la construction de maisons individuelles devrait se ralentir légèrement en 2003. Sur le marché des collectifs, le nombre de logements commencés atteindra, en moyenne, 4 200 annuellement, pendant la période visée par les prévisions.

3 **Marché de la Revente**
Le volume de ventes de logements existants en 2002 battra le record établi en 2001. Les ventes diminueront en 2003, parce que le ralentissement de la migration et la progression des taux hypothécaires affaibliront la demande. Le choix étant limité, le marché demeure favorable aux vendeurs, ce qui entrainera une majoration des prix pendant la période visée par les prévisions.

5 **Marché Locatif**
Les bas taux hypothécaires et la progression des loyers incitent les locataires à accéder à la propriété. Les taux d'inoccupation demeureront bas à cause de la forte migration et de la diminution du parc de logements locatifs.

6 **Économie**
La création d'emplois s'améliorera en 2003, malgré la baisse de la migration nette prévue pendant la période de prévisions.

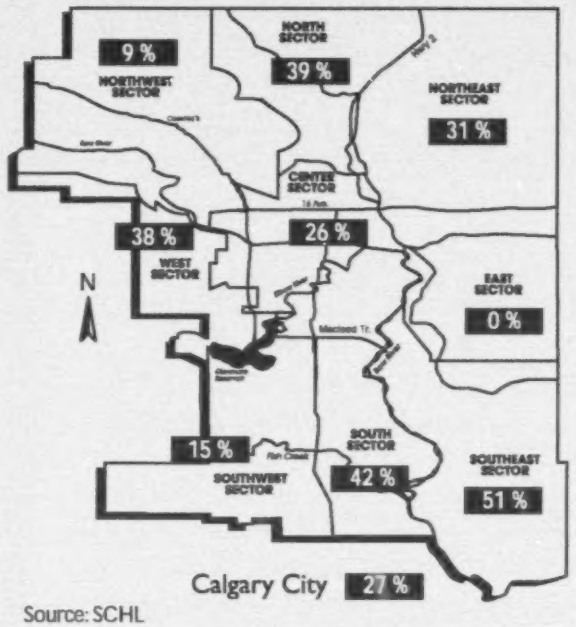
8 **Résumé des Prévisions**

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Mises en Chantier de Maisons Individuelles
Janvier - août (var. en % 2002/2001)



Source: SCHL

satisfaite. D'autres facteurs ralentiront l'activité, notamment, le relèvement des taux hypothécaires, la diminution de la migration nette et le report des travaux d'aménagement de East Village et de l'hôpital général. Néanmoins, le nombre de mises en chantier sur le marché des collectifs demeurera élevé et atteindra 3 850 en 2003, en hausse de 38 % en regard de la moyenne des dix années précédentes.

Niveau record des mises en chantier de maisons individuelles

Sur le plan historique, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles enregistré pendant les huit premiers mois de 2002 se classe deuxième en importance. En effet, 6 364 logements individuels ont été commencés pendant cette période, soit 28 % de plus qu'à pareille date en 2001. Il ne faut pas s'attendre toutefois à ce que ce rythme persiste jusqu'à la fin de l'année, parce que les chiffres enregistrés pendant la période de septembre à décembre 2001 sont relativement plus élevés, le gros de l'activité l'an dernier ayant été observé pendant le dernier semestre. Par conséquent, la hausse sur douze mois sera limitée à 22 % à la fin de 2002, et le nombre annuel de mises en chantier atteindra 9 200. Il s'agira néanmoins de l'une des meilleures années que les constructeurs de maisons individuelles aient connues. Seule l'année 1998, avec 9 219 mises en chantier, avait obtenu de meilleurs résultats.

À l'encontre de 2001, le niveau d'activité sur le marché des maisons individuelles de la ville n'a pas dépassé celui des autres centres de la RMR. En effet, pendant les huit premiers mois de 2002, le rythme de la construction dans la ville de Calgary s'est accru de 27 % par rapport à 2001 : un niveau relativement modeste comparativement aux autres centres. À la même période, le nombre de mises en chantier a bondi de 74 % à Cochrane, et de 67 et 59 % respectivement à Chestermere Lake et à Airdrie.

Le stock de maisons individuelles bâties sans carnet de commande tombe à son niveau le plus bas en cinq ans

Propulsé par la vigueur persistante des mises en chantier de maisons individuelles, le nombre de logements en construction s'est élevé à 4 092 à la fin d'août, ce qui représente une hausse de 37 % par rapport au niveau de la même période en 2001 et un chiffre record. Grâce aux facteurs ci-dessous, le risque d'un gonflement des stocks habituellement associé à une montée de la construction est nul actuellement. La demande demeure vive : le taux d'écoulement est de 25 % supérieur à celui de la même période l'année précédente, et d'autres gains sont prévus dans les prochains mois. Par ailleurs, les stocks de logements bâtis sans carnet de commande (exception faite des maisons témoins) ne cessent de s'amenuiser depuis le milieu de 2001, conséquence du choix restreint sur le marché de la revente et de la forte demande. À la fin d'août, on n'a dénombré que 131 logements construits sans carnet de commande dans la RMR de Calgary. Il s'agit d'une diminution de 51 % par rapport à pareille date en 2001 et le troisième total le plus bas en plus de cinq ans.

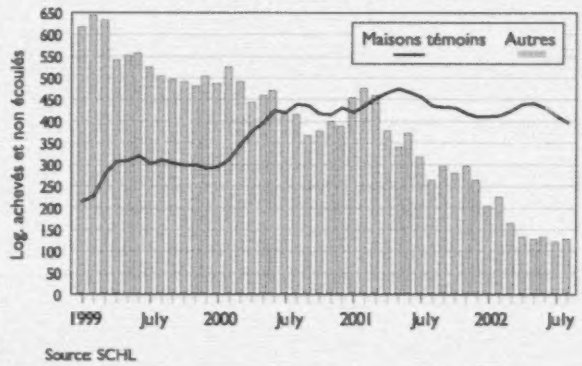
Le marché des maisons individuelles rate des occasions, en raison du maigre stock de logements bâtis sans carnet de commande. En effet, compte tenu du faible choix sur le marché de l'existant, les acheteurs désirant occuper leur logement rapidement se tournent vers le secteur du neuf, mais constatent que l'offre y est encore plus restreinte. Il est peu probable que les constructeurs puissent regarnir leurs stocks à court terme, étant donné qu'ils déploient actuellement tous leurs efforts pour répondre à la demande. Le léger recul de la demande de maisons individuelles neuves prévu en 2003 permettra enfin aux constructeurs d'étoffer leurs stocks.

Si le nombre de logements bâtis sans carnet de commande a chuté au cours des 18 derniers mois, le nombre de maisons témoins, lui, est demeuré relativement stable. Pendant les huit premiers mois de 2002, on a dénombré en moyenne 421 maisons témoins dans la RMR de Calgary, soit seulement 30 de moins qu'à la même période un an plus tôt. Bien que le chiffre global demeure élevé en regard des données historiques, on juge le total actuel approprié. Compte tenu de la vive demande, de l'importante différenciation des produits et du nombre croissant de quartiers et de lotissements actifs, les acheteurs doivent se sensibiliser de plus en plus aux divers types de logements offerts. Stabilisation du prix moyen des logements neufs, mais hausse des coûts

Pour la première fois depuis 1996, le prix des maisons individuelles neuves a régressé. Après avoir augmenté de 6 % en 2001 pour s'établir à 239 437 $, le prix a en effet reculé de près de 1 % entre janvier et août 2002. Il ne faut toutefois pas conclure que l'ensemble des prix régressent. La baisse du prix moyen tient plutôt à l'évolution de la composition des produits vers les fourchettes inférieures. La demande provenant des accédants s'est intensifiée, sous l'effet conjugué de la pénurie d'inscriptions de qualité dans la catégorie des logements existants relativement bon marché et des bas taux hypothécaires. Les constructeurs de maisons individuelles ont tiré parti de cette conjoncture, comme en témoigne la proportion de ventes de logements de moins de 175 000 $. En 1999, cette catégorie de prix représentait 39 % des ventes de maisons individuelles. Or en 2001, ce pourcentage était de 29 %, en raison des coûts de construction croissants et de l'évolution des préférences des consommateurs. Pendant les huit premiers mois de 2002, la part de marché attribuable à la fourchette inférieure des prix est demeurée pratiquement inchangée, les constructeurs répondant à la demande provenant des accédants.

Malgré la quasi-stabilisation du prix moyen, la SCHL prévoit que le coût d'une maison individuelle «typique» augmentera jusqu'à 7 % cette année. Comme le nombre de mises en chantier avoisine les niveaux records, des pressions sont exercées sur les coûts à tous les niveaux de la production. Le coût croissant des matériaux de construction continue à se répercuter sur le prix des logements, mais c'est la pénurie de main-d'oeuvre qualifiée qui préoccupe le plus les constructeurs. Les gens de métier sont poussés à leur limite et revendiquent des hausses salariales. Puisque la pénurie de main-d'oeuvre touche l'ensemble de la province, les constructeurs de Calgary doivent de plus en plus concurrencer avec les autres centres qui affichent des marchés actifs, notamment Edmonton et Fort McMurray. Malheureusement, pour les acheteurs, le marché tendu de la main-d'oeuvre entraîne une majoration des prix, comme

Stock de maisons individuelles neuves
Nette baisse du nombre de logements bâtis sans carnet de commande



Source: SCHL

en témoigne l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Calgary, qui a récemment enregistré sa plus forte hausse depuis 1998.

L'accroissement des coûts des matériaux et de la main-d'oeuvre ne sont toutefois pas les seuls facteurs qui contribuent à l'augmentation du prix des logements neufs. Le mauvais temps et la demande plus vive que prévu ont pris les promoteurs au dépourvu, et l'offre de terrains a été insuffisante. Par conséquent, les personnes responsables ont dû faire des heures supplémentaires pour répondre à la demande accrue de terrains viabilisés. Ainsi, le prix des terrains a grimpé de 5 % pendant les 6 premiers mois de l'année, pour s'établir à 61 416 $. Il s'agit d'un changement important, compte tenu que la façade moyenne des terrains a diminué de 2,8 pieds pendant la première moitié de 2001.

Après avoir évolué de façon négligeable en 2002, le prix moyen des logements progressera de 3,5 % en 2003 pour se situer à 248 000 $. Malgré la majoration des taux hypothécaires et la diminution consécutive de l'abordabilité, les constructeurs s'efforceront de maintenir la proportion des ventes dans la fourchette inférieure à 175 000 $. L'augmentation persistante du prix des terrains, de la main-d'oeuvre et des matériaux limitera toutefois leur niveau de succès à cet égard. En 2003, on prévoit que le prix des terrains bondira de 5 %, par suite de l'escalade des coûts d'aménagement, attribuable aux règlements environnementaux rigoureux et aux pressions persistantes exercées par la main-d'oeuvre. Parallèlement, la tendance vers les terrains étroits et moins coûteux s'affaiblira en raison de la grave pénurie de lots destinés aux logements d'accédants, pendant la période visée par les prévisions. Outre le coût des terrains et de la main-d'oeuvre, l'accroissement du prix des matériaux continuera à se répercuter sur les coûts de construction.

En comparaison des hausses moyennes de 6 % observées annuellement depuis 1997, l'augmentation prévue de 3,5 % du prix des maisons individuelles semble modeste. Le ralentissement de la construction en 2003 freinera, quoique légèrement, la hausse des coûts de la main-d'oeuvre. Par ailleurs, la poursuite de l'activité axée sur les logements abordables, conjuguée à la faiblesse des ventes d'habitations haut de gamme, ralentira la montée globale des prix. La baisse des achats d'articles de prix élevé peut être attribuée au piètre rendement du marché boursier, à l'effondrement du secteur de la haute technologie, au relèvement des taux hypothécaires et aux récentes fusions dans le secteur pétrolier.

Le marché des logements collectifs se porte bien

Les préoccupations antérieures concernant la saturation du marché des logements collectifs ne sont plus un facteur. En 2000, le nombre de mises en chantier a atteint son niveau le plus élevé en 18 ans, (4 344), et le stock de logements collectifs s'est alourdi au début de 2001, car le volume d'habitations achevées a dépassé la demande. Les constructeurs, réagissant en conséquence, ont par la suite ralenti leurs activités. Les mises en chantier dans le secteur des collectifs, qui englobe les maisons jumelées et en rangée ainsi que les appartements, se sont ainsi chiffrées à 3 790 en 2001, en baisse de 13 % par rapport à l'année précédente.

Pendant les huit premiers mois de 2002, 3 090 logements collectifs ont été commencés, soit 34 % de plus qu'en 2001. La hausse est principalement attribuable au marché des appartements, où les mises en chantier ont grimpé de 59 %. Pendant le même intervalle, la construction de maisons en rangée a augmenté de 13 %, et celle des logements jumelés a régressé de 10 %. Durant le reste de 2002, le nombre de mises en chantier de logements collectifs sera comparé aux chiffres élevés enregistrés pendant les quatre derniers mois de 2001. Par conséquent, on prévoit que l'augmentation de l'activité sur douze mois se limitera à 16 %, et que 4 400 logements seront commencés en 2002.

L'abordabilité et l'emplacement sont, et continueront d'être, des gages de réussite pour le marché des collectifs. Pendant les huit premiers mois de 2002, la moitié des maisons en rangée et des appartements se sont vendus à un prix inférieur à 160 000 $. Étant donné les bas taux hypothécaires et la pénurie d'inscriptions sur le marché des logements existants, le secteur des collectifs neufs offre aux acheteurs, et particulièrement aux accédants, qui cherchent un logement abordable, une alternative. Aussi, l'instabilité des marchés des actions incite encore les consommateurs à investir leurs capitaux sur le marché des logements en copropriété. Les données non scientifiques donnent à penser que jusqu'à 25 % des logements en copropriété sont vendus à des investisseurs en vue de location. Les caisses de retraite suivent également cette tendance et ont récemment ajouté une tour d'habitation locative neuve à leur portefeuille.

Le prix des maisons individuelles au centre-ville étant hors de la portée de la plupart des acheteurs, les logements collectifs situés dans des emplacements centraux sont très recherchés. À la fin d'août, 46 % des 3 917 logements collectifs en construction à Calgary étaient situés dans le secteur central, de sorte que ceux qui cherchaient une habitation en ville disposaient de beaucoup d'options. À cause de l'engorgement des réseaux routiers et de la proportion élevée de Calgariens qui travaillent au centre-ville, beaucoup de jeunes professionnels et membres vieillissants de la génération du baby-boom désirent un logement dans le quartier central. Cela étant dit, la cohorte plus âgée est moins attirée par l'abordabilité relative des logements collectifs. Par contre, les logements en copropriété sont souvent la seule option pour les jeunes professionnels qui désirent éviter les droits de stationnement et habiter près de leur lieu de travail, des divertissements et de leurs amis locataires.

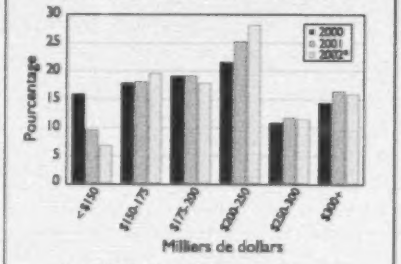
Optimisme prudent pour 2003

Selon les indicateurs actuels, le marché des logements collectifs sera dynamique, quoique légèrement affaibli, pendant la période visée par les prévisions. Le nombre de logements écoulés a dépassé le volume d'habitations achevées pendant six des huit premiers mois, ce qui a réduit le stock. En août, on a dénombré 329 logements achevés et non écoulés. Ce chiffre, de 50 % inférieur à celui de l'année précédente, représente le total le plus bas des 35 derniers mois. Il s'agit en outre d'un facteur positif par rapport au total d'avril 2001 (748) qui était le plus élevé en 17 ans.

Pendant les huit premiers mois de 2002, le nombre de logements collectifs écoulés était de 2 % supérieur à celui de l'an dernier, un niveau relativement bas, compte tenu de la hausse de 34 % du volume de mises en chantier. Toutefois, le rythme ralenti des écoulements ne devrait pas susciter de préoccupations pour les promoteurs

Maisons individuelles écoulées par fourchette de prix

Maintien de la part du marché dans la fourchette inférieure à 175 000 $



Source : SCHL *Cumul des 8 premiers mois

à ce moment-ci. Étant donné que la majorité des 4 264 logements en construction en août sont presque achevés, le taux d'écoulement devrait grimper au cours des prochains mois. Cela étant dit, il reste à savoir si la demande évoluera au même rythme que le nombre d'habitations achevées.

Puisque seulement 82 % des logements collectifs sont écoulés à l'achèvement et que le nombre d'habitations en construction dépasse 4 200, les stocks augmenteront vraisemblablement pendant la période visée par les prévisions. Le nombre d'appartements commencés a progressé de 59 % entre janvier et août, et on prévoit que ce segment du marché enregistrera la majorité des hausses. Malgré tout, il serait injustifié de semer la panique à cet égard. Compte tenu du choix limité de logements existants et de maisons individuelles neuves dans les fourchettes inférieures des prix, le nouveau stock sera absorbé dans un délai raisonnable, grâce à la demande provenant des nouveaux arrivants et des consommateurs recherchant des logements abordables. L'écoulement des logements devrait en outre se dérouler sans que les constructeurs aient à offrir des encouragements importants, comme en 2001, pour réduire leurs stocks.

En 2003, on prévoit que les mises en chantier de logements collectifs diminueront et se chiffreront à 3850. À l'encontre de la situation en 2001, ce ralentissement ne sera guerre imputé à l'augmentation des stocks. Le recul de 12 % de l'activité sera plutôt attribuable à l'affaiblissement de la migration, au relèvement des taux hypothécaires et à divers facteurs liés à l'offre. À l'heure actuelle, un certain nombre de questions persistent concernant l'aménagement du site de l'ancien hôpital général et du secteur East Village. La demande de logements est certes vive à l'emplacement de l'ancien hôpital, mais la SCHL prévoit que peu de logements seront commencés en 2003, sinon aucun, parce que l'infrastructure nécessaire ne sera pas installée à temps.

L'aménagement du secteur de East Village continue à se heurter à d'importants défis politiques. Les promoteurs exercent des pressions pour mener à bien le projet, mais les travaux seront de nouveau retardés, parce que l'administration municipale réexaminera le plan de développement régional, soit l'énoncé des politiques régissant l'utilisation des terrains et l'aménagement. Au mieux, quelques centaines de logements seront commencés dans le secteur de East Village en 2002. Heureusement, le secteur ouest du centre-ville, où pas moins de six tours d'habitation représentant 925 logements sont en construction, permettra de combler dans une certaine mesure le vide créé par le report des travaux de East Village.

Marché de L'existant

Le nombre de ventes en 2002 dépassera le record établi en 2001, avant de fléchir en 2003

Malgré la pénurie d'inscriptions de qualité, un certain nombre de facteurs continuent à favoriser la demande sur le marché de l'existant. En effet, les taux hypothécaires avantageux, la forte création d'emplois en 2001 et la hausse soudaine du bilan migratoire ont tous contribué au raffermissement du marché de la revente de Calgary en 2002. À la fin d'août, le cumul annuel des ventes a atteint 18 158, en hausse de 17 % par rapport à la période correspondante il y a un an. Ce chiffre est par ailleurs le total le plus élevé enregistré jusqu'à présent pour cette période. L'activité sur le marché de l'existant de Calgary est ainsi en voie de dépasser le record de 22 512 ventes établi en 2001. D'ici à la fin de 2002, on prévoit que le volume de ventes bondira de 12 % pour atteindre 25 100. La hausse annuelle sera toutefois inférieure à 17 %, en raison des chiffres relativement plus élevés observés pendant la période septembre-décembre 2001.

La dynamique actuelle du marché diffère nettement de celle de 2001. L'an dernier, le nombre élevé d'inscriptions a atténué les répercussions négatives de l'affaiblissement de la migration. Le bilan migratoire est descendu à son niveau le plus bas en six ans, mais les acheteurs éventuels bénéficiaient de 5021 inscriptions courantes en 2001, soit 17 % de plus que la moyenne des 4 années précédentes. De plus, les taux hypothécaires les plus bas en 40 ans ont créé un certain sentiment d'urgence et encouragé les acheteurs à passer à l'action, avant que les taux et les prix ne progressent davantage.

Les bas taux hypothécaires demeurent l'un des moteurs du marché de l'existant, mais d'autres facteurs entrent aussi en jeu actuellement. La migration nette a connu un bond de 160 % sur douze mois, et 8 000 nouveaux ménages ayant besoin d'un logement ont ainsi été ajoutés à la RMR de Calgary. Malgré la faiblesse du nombre d'inscriptions courantes au cours des 8 premiers mois de 2002, le choix limité n'a pas eu d'effets négatifs sur les ventes. En raison des bas taux d'inoccupation et des maigres stocks de logements neufs, les acheteurs possédaient peu d'options autres que le marché existant. Ceux qui cherchaient un logement à un cran supérieur devaient arrêter rapidement leur choix afin de tirer profit des gains récents en matière d'avoir propre et des bas taux d'emprunt. Quant aux ménages locataires, l'effet conjugué des majorations de loyer et des bas taux hypothécaires a incité bon nombre à accéder à la propriété.

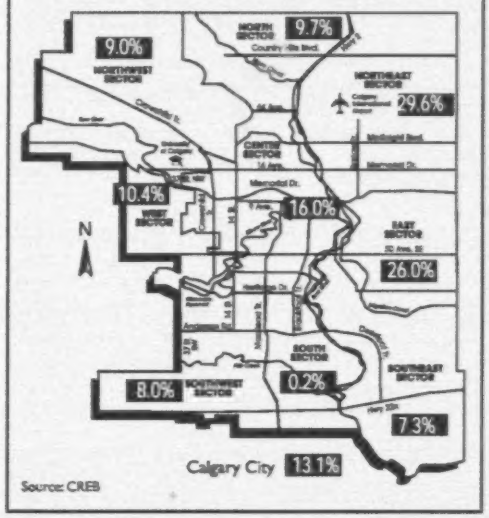
Hausse Du Prix Moyen S.I.A.® MD par Secteur

Quartiers Enregistrant Le Nombre Le Plus Élevé De Ventes En 2002 Janvier - Juin (% De Var. 2002/2001)

		PRIX MOYEN		VENTES	
Secteur	*Quartier*	*2002*	*% var '02/'01*	*2002*	*% var '02/'01*
Nord-ouest	Edgemont	$263,027	7.4	170	21.4
	Citadel	$215,869	9.1	135	-11.2
Nord	Hidden Valley	$198,058	10.4	188	5.6
	Coventry Hills	$182,455	10.8	178	17.9
Nord-est	Martindale	$155,157	9.3	235	31.3
	Temple	$159,165	10.0	133	22.0
Ouest	Strathcona Park	$266,190	7.5	71	-5.3
	Signal Hill	$340,022	7.7	60	66.7
Centre	West Hillhurst	$302,730	18.4	86	50.9
	Altadore	$256,963	14.7	69	32.7
Est	Erin Woods	$148,426	9.5	101	13.5
	Penbrooke	$135,704	5.3	86	45.8
Sud	Sundance	$223,699	-3.8	120	4.3
	Chapparal	$242,767	15.5	80	17.6
Sud-est	McKenzie Lake	$235,279	-0.1	266	23.7
	Riverbend	$189,175	4.1	110	-14.1
Sud-ouest	Bridlewood	$187,620	9.6	128	34.7
	Somerset	$198,893	12.1	121	10.0

Source : Chambre Immobilière de Calgary

Ventes S.I.A.® MD Par Secteur
Janvier-juin (% de var. 2002/2001)



Source: CREB

Après avoir atteint le niveau record de 25 100 en 2002, le nombre de ventes régressera de plus de 9 % en 2003. L'augmentation prévue des prix et des taux hypothécaires au cours de la période visée par les prévisions minera l'abordabilité et ralentira le rythme des ventes. La sérieuse pénurie d'inscriptions dans les fourchettes inférieures des prix aggravera la situation des accédants à la propriété. La baisse de la migration nette et l'affaiblissement de la création d'emplois cette année freineront aussi l'évolution des ventes. Malgré tout, le niveau d'activité prévue en 2003 représentera le deuxième total annuel en importance observé jusqu'à présent.

Les conditions de marché vendeur l'emportent

Pour jauger l'activité sur le marché de la revente, la SCHL suit l'évolution du rapport ventes-inscriptions courantes en vue d'évaluer le niveau de déséquilibre entre l'offre et la demande. Pendant les huit premiers mois de 2002, cet indicateur a atteint 60 % en moyenne, une nette hausse comparativement au niveau moyen de 35 % enregistré un an plus tôt. La demande record dépassant largement le nombre d'inscriptions, les acheteurs éventuels ont rapidement constaté que les vendeurs bénéficiaient de l'avantage. Sur le territoire de la chambre immobilière de Calgary, le nombre d'inscriptions courantes a atteint en moyenne 3 801 pendant les huit premiers mois de 2002. Ce chiffre est de 31 % inférieur à celui de 2001 et le plus bas enregistré depuis 1998.

La demande dépassant l'offre, les acheteurs astucieux ont obtenu un prêt préautorisé afin de pouvoir présenter rapidement une offre d'achat. En fait, un certain nombre de guerres d'enchères ont été constatées cette année. Selon les renseignements non scientifiques fournis par la chambre immobilière de Calgary, jusqu'à 10 % des ventes ont été conclues au prix affiché ou à un prix supérieur en 2002, les acheteurs se faisant concurrence pour le nombre relativement faible d'inscriptions. La hausse prévue du nombre d'inscriptions donnera un peu de répit aux candidats à l'achat au cours des prochains mois. Comme les délais de possession sont supérieurs à six mois sur le marché du neuf, bon nombre d'acheteurs d'habitations neuves hésitent à inscrire leur logement existant longtemps à l'avance de la date d'acquisition. Le nombre d'inscriptions augmentera avec la hausse prévue des achèvements au cours des prochains mois, et le choix des consommateurs s'améliorera.

Toute augmentation du nombre d'inscriptions sera bien accueillie par les acheteurs, particulièrement

par les accédants qui se concurrencent activement pour les logements dans les fourchettes inférieures des prix. Entre janvier et août 2002, la proportion d'inscriptions dans la catégorie des maisons individuelles de moins de 175 000 $ est descendue à 23 %, un niveau nettement inférieur aux niveaux de 37 et de 31 % observés en 2000 et en 2001 respectivement. Étant donné les taux hypothécaires croissants et la modeste hausse du nombre d'inscriptions, les acheteurs éventuels devront continuer à prendre les dispositions nécessaires, particulièrement s'ils visent le marché bas de gamme. Dans la plupart des cas, ils devront engager un agent réputé, obtenir un prêt préautorisé et être disposés à présenter une offre d'achat rapidement. En raison de la pénurie d'inscriptions dans la catégorie des maisons individuelles à prix modique, certains consommateurs qui tiennent à accéder à la propriété seront contraints d'acheter un logement en copropriété.

Bondissement du prix des logements existants

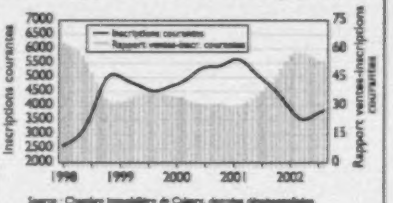
Entraînés par le rythme record des ventes, les prix se sont envolés. Après avoir gagné 6,1 et 3,3 % en 2000 et 2001 respectivement, le prix moyen a bondi de près de 8 %. De 182 098 $ pendant les huit premiers mois de 2001, le prix moyen des logements existants est en effet passé à 196 448 $ à la même période en 2002. Cette hausse (7,9 %) est la plus élevée depuis 1998, année où le prix moyen avait grimpé de 10 %.

La montée des prix tient au déséquilibre persistant entre l'offre et la demande. En raison de la pénurie d'inscriptions de qualité, particulièrement sur le marché bas de gamme, les vendeurs ont souvent reçu plusieurs offres d'achat. Nombre de consommateurs éprouvant des difficultés à trouver un logement dans la fourchette de prix recherchée ont été contraints d'acheter une habitation plus chère. Grâce aux bas taux hypothécaires, les faibles coûts d'emprunt ont permis aux acheteurs d'acquérir une habitation à un cran supérieur, avec une légère hausse de leurs mensualités (voir la section Regard sur l'abordabilité).

Les stratégies de prix agressives ont aussi contribué à l'escalade des prix. Le nombre d'inscriptions courantes ayant atteint en moyenne 3 801 durant les huit premiers mois de l'année, les vendeurs ont rapidement constaté qu'ils bénéficiaient d'un net avantage. Les attentes de certains vendeurs quant au prix de leur logement étaient irréalistes, si bien que leurs inscriptions n'ont pas suscité d'intérêt. Dans la plupart des cas, toutefois, les attentes étaient justifiées, comme en témoignent les délais de vente exceptionnellement courts observés au cours des huit premiers mois de 2002. L'an dernier, il fallait compter 64 jours entre l'inscription et la vente d'une maison individuelle typique, soit 6 jours de moins qu'un logement en copropriété moyen. Entre janvier et août 2002, le délai de vente d'une maison individuelle moyenne était de 21 jours de moins qu'à la période correspondante il y a un an. Pendant le même intervalle, le délai de vente moyen des logements en copropriété a diminué de 20 jours.

De 7,4 % en 2002, le rythme de progression du prix des logements existants devrait se ralentir. Le nombre accru d'inscriptions courantes, conjugué au ralentissement des ventes, se traduira par une diminution des offres multiples. Les stratégies quant aux prix seront plus réalistes qu'à l'heure actuelle, en raison de la concurrence accrue sur le marché et de l'affaiblissement de la demande. Les transactions ralentiront, conséquence du relèvement des taux hypothécaires et de la persistance des piètres rendements du marché boursier. Ainsi, la SCHL prévoit que les prix progresseront de 4,4 % en 2003. Le prix de vente moyen d'une maison individuelle existante augmentera de 4,5 %, pour atteindre 219 000 $. De 147 000 $ cette année, le prix moyen des logements en copropriété progressera de 3,7 % en 2003 pour se situer à 152 500 $. Des risques sont associés aux prévisions de 2003 : si le niveau de migration est plus élevé et le nombre d'inscriptions moins important que prévu, les prix pourraient augmenter davantage.

Pénurie d'inscriptions sur le marché de l'existant : hausse du rapport ventes-inscriptions



Source : Chambre immobilière de Calgary, données désaisonnalisées

Pour en Savoir Plus, Communiquez Avec:

Richard Corriveau

Analyste Principal de Marché

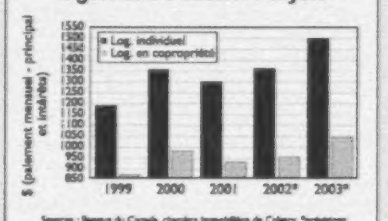
Téléphone: (403) 515-3005
Toll free: 1-877-722-2642
Télécopieur: (403) 515-3036
Courrier électronique:
rcorrive@cmhc-schl.gc.ca

Regard sur l'abordabilité

Grâce à l'abaissement des coûts d'emprunt, les mensualités hypothécaires moyennes ont diminué en regard de l'année précédente, malgré la hausse persistante des prix en 2001 sur le marché de l'existant de Calgary. En effet, le prix des maisons individuelles a bondi de 3,5 %, mais les mensualités moyennes (principal et intérêts) ont diminué de plus de 4 % comparativement à 2000, par suite de la détente des taux hypothécaires. Actuellement, les bas taux hypothécaires continuent d'atténuer les effets de la progression des prix. Grâce à la poursuite des bas taux hypothécaires, on prévoit que le paiement mensuel moyen associé à une maison individuelle existante n'augmentera que de 4,5 % en 2002, soit considérablement moins que l'augmentation de 8 % du prix moyen. La mensualité hypothécaire moyenne, qui s'établit à 1362 $ cette année, redescendra ainsi à son niveau de 2000.

À mesure que l'économie se raffermira et que les taux d'intérêt augmenteront, les taux hypothécaires cesseront d'amortir les effets de la majoration des prix. La hausse du prix des maisons individuelles sur le marché de l'existant de Calgary sera limitée à 4,5 % en 2003, mais les mensualités hypothécaires bondiront de 10 %, conséquence de l'accroissement des coûts d'emprunt. Des hausses similaires sont prévues sur le marché des copropriétés, malgré la majoration comparativement modeste de 3,7 % des prix. Ces changements ralentiront certes la demande en 2003, surtout celle provenant des accédants à la propriété.

Mensualité hypothécaire pour un logement existant moyen



Sources : Banque du Canada, chambre immobilière de Calgary, prévisions de la SCHL
Calculs fondés sur une mise de fonds de 10 %, un prêt d'une durée de 5 ans, une période d'amortissement de 25 ans et des taux correspondant à 1 % de la valeur

ACTUALITÉS HABITATION

Les rapports mensuels ACTUALITÉS HABITATION pour la RMR comprennent une analyse spécialisée des faits nouveaux économiques et démographiques influant sur les marchés locaux du logement, ainsi que des statistiques sur les mises en chantier, les achèvements, les logements en construction, les logements écoulés et l'offre selon le mode d'occupation. Ce rapport concis vous présentera une analyse mensuelle des données locales les plus récentes.

Pour en savoir plus, téléphonez au
Centre d'analyse de marché de la SCHL, au **(403) 515-3006**

Marché Locatif

Modeste hausse du taux d'inoccupation prévue

De 1,2 % en octobre 2001, le taux d'inoccupation des appartements se détendra légèrement en 2002, selon la SCHL, pour s'établir à 2,7 %, avant de descendre à 2,3 % en 2003. Nombre de propriétaires d'immeuble perdront beaucoup de locataires, particulièrement en 2002, parce que les taux hypothécaires les plus bas en 40 ans et la majoration des loyers favoriseront l'accession à la propriété. Autre facteur : l'augmentation indirecte de l'offre de logements locatifs attribuable aux investisseurs qui achètent des copropriétés en vue de les louer. Compte tenu de la faiblesse persistante du marché boursier, le marché des copropriétés offre une alternative à beaucoup d'investisseurs. Malgré tout, d'autres indicateurs laissent entrevoir un resserrement continu du marché locatif de Calgary. Le solide bilan migratoire de jeunes ménages soutiendra la demande de logements locatifs. De plus, les propriétaires-occupants éventuels auront peu d'options en raison du choix restreint de logements abordables.

Diminution de l'univers malgré l'ajout de logements neufs

Bien que l'exode des locataires vers l'accession à la propriété laisse entrevoir une hausse des taux d'inoccupation, deux facteurs contribueront à maintenir le niveau d'inoccupation en deçà de 3 %. Malgré la hausse de la construction d'ensembles locatifs récemment, les promoteurs dans le secteur des collectifs visent encore les logements de type propriétaire-occupant. Seulement 463 des 3 790 logements collectifs commencés en 2001 étaient en effet destinés à la location. Il s'agit du total le plus élevé depuis 1989, mais plus de la moitié de ces logements représentaient des résidences pour les aînés. Pendant les huit premiers mois de 2002, 289 logements locatifs ont été commencés, toutefois seulement quelques-uns seront terminés cette année.

Le deuxième facteur qui contribuera à maintenir les bas taux d'inoccupation : le retrait des logements de l'univers locatif. Plus de 500 logements neufs seront ajoutés au parc locatif au cours de la période visée par les prévisions, mais ce nombre ne suffira pas à compenser les pertes attribuables aux conversions en copropriété. Depuis 1998, 915 logements locatifs ont été convertis en moyenne en copropriétés chaque année. Le nombre de conversions sera sans doute inférieur à la moyenne des cinq années antérieures, mais il dépassera certes le volume de logements neufs ajoutés au parc locatif.

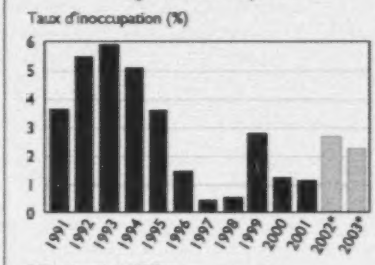
Une analyse plus pertinente serait d'examiner le nombre de logements locatifs par habitant. Fait intéressant, Calgary possède l'un des univers locatifs les plus faibles par habitant, parmi les 28 RMR canadiennes. En 1989, la RMR de Calgary comptait 73 logements locatifs par tranche de 1000 habitants. Avec la tendance persistante vers la conversion en copropriétés et l'arrivée régulière de migrants, le nombre de logements locatifs par tranche de 1000 habitants se situera à moins de 50 en 2002. Étant donné qu'il est peu probable que cette tendance s'inverse dans un avenir rapproché, les propriétaires-bailleurs ont toutes les raisons de croire que le taux d'inoccupation demeurera bas.

Ralentissement de la majoration des loyers au cours de la période visée par les prévisions

De pair avec la modeste hausse du taux d'inoccupation prévue au cours de la période de prévisions, le rythme de la majoration des loyers se ralentira. Après avoir progressé de 5,8 % en 2001 pour s'établir à 783 $, le loyer mensuel moyen des appartements de 2 chambres augmentera de seulement 3 % pendant la période de 12 mois se terminant en octobre 2002. Les propriétaires-bailleurs continueront à mettre l'accent sur les rénovations, mais se montreront de plus en plus réticents à augmenter les loyers par crainte d'accroître leur taux d'inoccupation. Compte tenu de la poursuite des bas taux hypothécaires et du vaste choix sur le marché des logements neufs en copropriété, les propriétaires-bailleurs feront tout en leur possible pour éviter que leurs locataires n'envisagent l'accession à la propriété. Autre facteur freinant la majoration des loyers : l'absence de pressions exercées par la hausse des coûts énergétiques, lesquelles avaient été le motif principal des augmentations en 2001.

On prévoit que le loyer moyen s'accroîtra de 4,5 % en 2003. Malheureusement pour les locataires, les ajouts apportés au parc locatif ne freineront pas la progression des loyers. En fait, ce sera tout le contraire : en raison des coûts de construction élevés des logements locatifs neufs, les loyers seront plus chers que la moyenne

Taux d'inoccupation
Immeubles locatifs comprenant six logements et plus



* Prévisions de la SCHL

PRÉVISIONS RELATIVES AUX TAUX HYPOTHÉCAIRES

Alors que les taux qui s'appliquent aux prêts hypothécaires remboursables par anticipation et aux prêts à taux variables suivent généralement l'évolution du taux préférentiel des prêteurs, ceux pratiqués pour un prêt à taux fixe varient en fonction du marché obligataire. Par conséquent, comme le taux préférentiel, le marché monétaire et le rendement des obligations à court terme augmenteront, les taux hypothécaires à court terme progresseront aussi. Étant donné la poursuite de la croissance économique et les préoccupations exprimées sur les marchés des capitaux à l'égard de l'inflation et du resserrement prévu de la politique monétaire, les taux obligataires et hypothécaires devraient également s'orienter à la hausse.

En 2003, le taux hypothécaire à un an avoisinera, en moyenne, 6,3 % comparativement à 5,2 % en 2002. Quant aux taux à cinq ans, ils se situeront près de 7,1 % au début de 2003 et de 8,5 % à la fin de l'année. On prévoit que le taux à cinq ans atteindra en moyenne 7,75 % en 2003, contre 7,1 % en 2002.

Aperçu de la Situation Économique

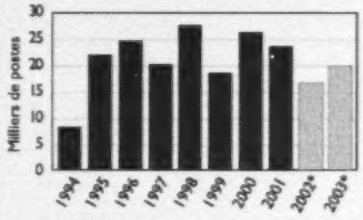
Solide création d'emplois prévue en 2003

On prévoit un ralentissement de la création d'emplois cette année, mais Calgary se classera encore en tête de liste et enregistrera l'une des plus fortes hausses au pays à cet égard. L'économie de Calgary a réussi à créer 20 300 postes pendant les huit premiers mois de l'année, soit 10 % de moins qu'en 2001, lorsque 23 800 emplois avaient été ajoutés. Compte tenu que la hausse tient partiellement à des postes saisonniers, le rythme de la création d'emplois se ralentira dans une certaine mesure pendant le reste de l'année. Néanmoins, on prévoit que Calgary enregistrera environ 17 000 nouveaux emplois en 2002, ce qui représente une solide hausse de 3 % sur 2001.

Malgré les résultats médiocres obtenus sur le plan de l'emploi dans un certain nombre de secteurs, l'économie locale s'est raffermie à la faveur de la vive demande des consommateurs. Les faibles coûts d'emprunt et les fortes hausses salariales se sont traduits par des ventes records sur le marché de l'existant et un nombre presque sans précédent de mises en chantier. Le rythme des ventes de véhicules est également en voie d'atteindre un nouveau sommet, et les ventes au détail ont bondi. En fait, la forte activité des consommateurs a surtout profité à l'emploi dans le secteur du commerce au détail. En effet, selon Statistique Canada, ce secteur a créé 12 900 postes pendant les huit premiers mois de l'année, et s'est classé premier parmi l'ensemble des industries sur le plan de la création d'emplois.

Le secteur de la construction a aussi bénéficié de la forte activité des consommateurs, le nombre d'emplois dans ce domaine augmentant en moyenne de 3 300 entre janvier et août. Cela représente un gain substantiel, si l'on considère que ce secteur a perdu 3 400 postes à la même période en 2001. La hausse tient à la forte activité sur le marché de l'habitation et à l'expansion du commerce au détail, ainsi que dans une certaine mesure aux dépenses accrues engagées dans les projets

Accroissement de la création d'emplois en 2003



Source : Statistique Canada
* Prévisions de la SCHL

d'infrastructure. Dans le budget provincial de mars 2002, des projets d'immobilisation évalués à 631 millions de dollars ont été reportés en raison de la décroissance des recettes pétrolières. Heureusement, cette décision a été renversée par suite de la hausse plus importante que prévu des cours énergétiques, ce qui a permis un déblocage de fonds pour les infrastructures.

Si les secteurs du commerce au détail et de la construction enregistrent d'importants gains au chapitre de l'emploi, d'autres ont été moins favorisés. En raison de la poursuite du ralentissement de la demande aux É.-U., le secteur accablé de la fabrication a perdu 1000 postes entre janvier et août 2002, en plus des 3 100 supprimés en 2001. Dans le même temps, le secteur de la haute technologie, jadis considéré comme l'élément diversificateur de l'économie axée sur les produits énergétiques de Calgary, a langui. De plus, Solectron a cessé ses opérations dans le domaine des services sans fil, et supprimé 500 emplois à temps plein en septembre. Pour sa part, la société Panasonic prévoit éliminer jusqu'à 75 postes. L'affaiblissement marqué du secteur des télécommunications à l'échelon mondial entraînera par ailleurs la suppression de 1000 postes chez Telus et un nombre indéterminé de mises à pied additionnelles chez Nortel.

D'autres changements importants ont marqué les secteurs des hydrocarbures, ainsi que des services professionnels, scientifiques et techniques. Ces deux secteurs ont enregistré la plus forte croissance de l'emploi en 2001, créant 8 000 et 11000 postes respectivement. Toutefois, la situation est nettement différente jusqu'à présent cette année. Par comparaison à 2001, le nombre de postes créés dans le secteur des hydrocarbures a été relativement faible (3000) pendant les huit premiers mois de 2002, conséquence du repli des cours énergétiques et des faibles dépenses budgétaires. Pour sa part, le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques a cédé presque 5 000 postes pendant les huit premiers mois de 2002. La plupart étaient des postes à temps plein, élément très important à l'achat d'un logement neuf. Fait plus important encore pour le marché de l'habitation, ces industries offrent les postes les mieux rémunérés parmi l'ensemble des secteurs de l'économie de Calgary. En fait, les importants gains enregistrés dans ces secteurs en 2001 propulsent la demande actuelle de logements, en raison de l'effet de décalage de la croissance de l'emploi sur les mises en chantier. Vraisemblablement, le piètre rendement observé dans ces secteurs en 2002 influera sur la construction résidentielle au cours des douze prochains mois. La suppression de postes bien rémunérés se traduira aussi par un affaiblissement des achats.

En 2003, 20 000 nouveaux postes seront créés dans la RMR de Calgary, ce qui représente une hausse de 3,4 %. L'indice de l'offre d'emploi, qui plonge depuis le début de 2001, a enfin augmenté après avoir atteint son niveau le plus bas des 64 derniers mois en mai 2002. Cela laisse entrevoir une amélioration de l'emploi au cours des prochains mois. Étant donné la pénurie actuelle d'ouvriers qualifiés, on prévoit que la tendance relative à la création d'emplois à temps plein se poursuivra en 2003, car les entreprises offriront des postes à temps plein aux employés à temps partiel.

Comme les prix énergétiques dépassent les attentes cette année, on prévoit une hausse marquée des revenus des entreprises productrices de pétrole. Cela se traduira par des gains au chapitre de l'emploi dans le secteur des hydrocarbures pendant la période visée par les prévisions, bien que le nombre de fusions et d'acquisitions dans le secteur énergétique puisse modérer la tendance à cet égard. Ces activités réduiront la possibilité d'un bondissement de l'emploi dans le secteur des services professionnels, scientifiques et techniques au cours des cinq prochains trimestres. En raison des fusions et des acquisitions récentes dans le secteur énergétique, le centre-ville possède une surabondance de locaux à bureau, situation qui compromettra la construction future de tours de bureau additionnelles.

Néanmoins, le secteur de la construction devrait enregistrer des gains au chapitre de l'emploi en 2003. Bien que, souvent, la main-d'oeuvre utilisée pour les tours commerciales ne s'adapte pas à la construction résidentielle, les chantiers de plusieurs tours d'habitation au centre-ville offriront des perspectives d'emploi. En outre, d'autres chantiers commerciaux et travaux d'infrastructure alimenteront la demande pour les ouvriers du bâtiment. Deux nouveaux établissements scolaires ont été approuvés, soit une école secondaire publique dans le secteur sud et une école secondaire catholique dans la section nord. De plus, les travaux de construction de l'ajout à l'Alberta Children's Hospital, évalués à 200 millions de dollars, sur le campus de l'Université de Calgary, commenceront prochainement. Par ailleurs, les travaux d'amélioration de l'aéroport de Calgary se poursuivent, tout comme la réfection des routes, des échangeurs routiers et des lignes de train léger sur rail. Au total, des projets non résidentiels évalués à plus de 2,3 milliards de dollars débuteront ou se poursuivront en 2003.

Le secteur de la fabrication comptera aussi parmi les secteurs qui enregistreront des gains au chapitre de l'emploi en 2003, à la faveur de la reprise prévue aux É.-U. et de la vive demande intérieure. Des postes seront également créés dans les secteurs des soins de santé, du commerce au détail, des transports et de l'entreposage.

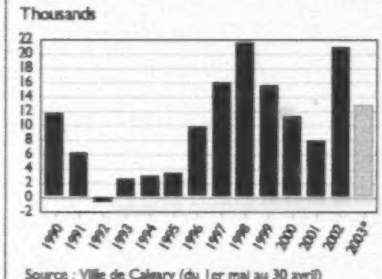
Ralentissement prévu après une hausse vertigineuse de la migration nette

Après avoir diminué pendant trois années consécutives, le bilan migratoire de la ville de Calgary a connu une hausse vertigineuse et inattendue. Selon les derniers chiffres du recensement municipal, la population de la ville de Calgary a en effet augmenté de 20 962 pendant la période de 12 mois se terminant le 30 avril 2002. Cela représente une hausse de 162 % sur 2001 et le deuxième gain en importance enregistré depuis 1982.

Dans le sillage des attaques terroristes du 11 septembre, des mises à pied ont été constatées dans un certain nombre de secteurs à l'échelon du pays. En Ontario, des postes ont été supprimés dans le secteur de la fabrication, car les entreprises ont ralenti leur rythme de production en vue d'alléger leurs stocks. Environ au même moment, les récoltes ont été mauvaises en Saskatchewan et au Manitoba, et des emplois ont été supprimés dans le secteur forestier précaire de la C.-B. Bon nombre se sont tournés vers l'Alberta, poursuivant la tendance amorcée en 1996. Compte tenu de la réputation de Calgary à titre de «productrice d'emplois », la ville a accueilli le gros des migrants à la recherche de perspectives d'emplois bien rémunérés et sûrs.

Pour la période de 12 mois se terminant le 30 avril 2003, on prévoit que le bilan migratoire diminuera pour se situer à 12 000. L'économie dynamique continuera d'attirer des migrants, mais cette attraction diminuera à cause de l'accroissement modeste du taux de chômage et du ralentissement de la croissance de l'emploi pendant la deuxième moitié de 2002. Compte tenu de l'amélioration de la conjoncture économique dans le reste du pays, les perspectives d'emploi à l'extérieur de l'Alberta s'ouvrent rapidement. La combinaison des marchés du travail tendus et de l'amélioration de la conjoncture économique dans les autres secteurs du pays entraînera une diminution de la migration nette vers la région de Calgary. Autre facteur qui aggrave la situation, les marchés du travail vigoureux d'Edmonton et de Fort McMurray attirent des migrants d'autres villes et provinces au détriment Calgary.

Migration nette - Ville de Calgary



Source : Ville de Calgary (du 1er mai au 30 avril)
*Prévisions de la SCHL

Télécopie RAPIDE

Rapport sur les logements locatifs

Pour devancer la concurrence, abonnez-vous à ce service de télécopie et recevez les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs le jour même de leur diffusion!

Cette prépublication des résultats de notre enquête annuelle comprend une analyse et des données sur les loyers moyens des appartements, les taux d'inoccupation et le nombre de logements.

Disponible annuellement à la fin de novembre

Communiquez avec le Service d'analyse de marché de la SCHL
Tél.: (403) 515-3006

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DU LOGEMENT D'CALGARY
SEPTEMBRE 2002

	2000	2001	% Var	2002*	% Var	2003*	% Var
MARCHÉ DE LA REVENTE							
Inscriptions courantes S.I.A.® (moy. ann.)	5,214	5,021	-3.7%	3,700	-26.3%	4,200	13.5%
VENTES SIA®							
Total	19,828	22,512	13.5%	25,100	11.5%	22,800	-9.2%
Maisons individuelles	15,541	17,616	13.4%	19,500	10.7%	17,750	-9.0%
Logements en copropriété	4,287	4,896	14.2%	5,600	14.4%	5,050	-9.8%
MLS® PRICE ($)							
Total	176,305	182,090	3.3%	195,600	7.4%	204,300	4.4%
Maisons individuelles	187,463	194,116	3.5%	209,500	7.9%	219,000	4.5%
Logements en copropriété	135,860	138,818	2.2%	147,000	5.9%	152,500	3.7%
MARCHÉ DU NEUF							
MISES EN CHANTIER							
Total	11,093	11,349	2.3%	13,600	19.8%	12,100	-11.0%
Maisons individuelles	6,749	7,559	12.0%	9,200	21.7%	8,250	-10.3%
Logements collectifs	4,344	3,790	-12.8%	4,400	16.1%	3,850	-12.5%
PRIX MOYEN DES LOGEMENTS NEUFS							
Maisons individuelles	225,996	239,437	5.9%	239,500	0.0%	248,000	3.5%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupation (oct.)	1.3	1.2		2.7		2.3	
Loyer (variation en %)	0.1	5.8		3.0		4.5	
SURVOL DE L'ÉCONOMIE							
Loyer (variation en %)	8.17	6.88	-1.3	6.36	-0.5	7.22	0.9
Taux hypothécaires (prêts de 5 ans)	8.35	7.41	-0.9	7.07	-0.3	7.75	0.7
Personnes occupées	543,400	567,200	4.4%	584,200	3.0%	604,200	3.4%
Croissance de l'emploi (nbre de postes)	26,400	23,800		17,000		20,000	
Migration nette (année de recensement[2])	11,317	7,991		20,962		12,000	

** Prévisions de la SCHL*

Source : SCHL, Chambre immobilière de Calgary, Statistique Canada, Ville de Calgary

1 Service inter-agences (S.I.A.MD) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

2 Période allant du 1er mai au 30 avril

©2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.